

## **Marketing turistico: il contratto di costruzione e gestione di un camping**

*Avv. Maurizio Maria LUCCA, Segretario Generale Enti Locali e Development Manager*

L'Amministrazione locale è sempre più impegnata nell'attività di sviluppo delle proprie offerte economiche (la c.d. ricettività turistica *open air*), dove un aspetto trainante viene fornito dalle iniziative per l'erogazione di servizi rivolti non esclusivamente alla Comunità, specie in aree nelle quali gode di una posizione privilegiata, potendo realizzare strutture di ospitalità, recuperando risorse esterne a beneficio della propria popolazione.

L'art. 13, *Strutture ricettive all'aperto*, del d.lgs. 23 maggio 2011 n. 79, Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, stabilisce tra le «*strutture ricettive all'aperto*» i campeggi che sono «*strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento. In alternativa alla dizione di campeggio può essere usata quella di camping*».

La norma si occupa, altresì, di chiarire che i campeggi possono e devono:

- anche disporre di unità abitative mobili, quali tende, *roulotte* o *caravan*, *mobilhome* o *maxicaravan*, *autocaravan* o *camper*;
- unità abitative fisse, per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento;
- nell'ambito delle attività agrituristiche sono aree di ricezione all'aperto gestite da imprenditori agricoli;
- sono parchi di vacanza quelli a gestione unitaria, in cui è praticato l'affitto della piazzola ad un unico equipaggio per l'intera durata del periodo di apertura della struttura;
- essere assicurata la sorveglianza continua durante i periodi di apertura, la continua presenza del responsabile o di un suo delegato e la copertura assicurativa per i rischi di responsabilità civile a favore dei clienti;
- l'avvio e l'esercizio restano soggetti al rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, ambientali, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, igienico - sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio;
- l'esercizio delle strutture ricettive è subordinato al possesso dei requisiti previsti dalle norme sulla pubblica sicurezza.

Ciò posto, l'Amministrazione può optare, in relazione alla propria organizzazione, alle modalità di organizzazione del servizio, rilevando che lo schema più aderente al sistema turistico risulterebbe quello di un affidamento in concessione mediante un contratto *ex artt. 30 e 164 ss. del Codice dei contratti pubblici*, che si caratterizza dal fatto che il c.d. fattore rischio della gestione (*alias* corrispettivo della prestazione in funzione del PEF)<sup>1</sup> viene traslato sul concessionario, che attraverso la riscossione di un

---

<sup>1</sup> Nelle gare di appalto, la funzione del Piano economico finanziario (PEF) è quella di dimostrare la concreta capacità del concorrente di eseguire correttamente la

canone concessorio/tariffe, copre le spese dell'intervento (investimento), visto che nell'appalto tale onere grava sull'Amministrazione procedente<sup>2</sup>.

La controprestazione a favore del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio, acclarando la natura aleatoria del contratto, in opposizione al carattere commutativo del contratto d'appalto<sup>3</sup>.

Altra distinzione rispetto all'appalto è riferita all'oggetto negoziale che consiste in un servizio pubblico rivolto alla collettività indistinta degli utenti<sup>4</sup>, viceversa nel caso dell'appalto il servizio vede come destinatario la PA appaltante.

Un'attività può essere qualificata come concessione di servizio pubblico quando ricorrano i seguenti indici rivelatori: a) l'imputabilità e la titolarità in capo all'ente pubblico; b) la sua destinazione a soddisfare interesse di carattere generale della collettività; c) la predisposizione di un programma di gestione, vincolante per il privato incaricato della gestione, con la previsione obblighi di condotta e l'imposizione di

---

prestazione per l'intero arco temporale prescelto attraverso la responsabile prospettazione di un equilibrio economico – finanziario di investimenti e connessa gestione, nonché il rendimento per l'intero periodo: il che consente all'amministrazione concedente di valutare l'adeguatezza dell'offerta e l'effettiva realizzabilità dell'oggetto della concessione. Il PEF non può essere tenuto separato dall'offerta in senso stretto, ma ne rappresenta un elemento significativo della proposta contrattuale, perché dà modo all'Amministrazione, che ha invitato a offrire, di apprezzare la congruenza e dunque l'affidabilità della sintesi finanziaria contenuta nell'offerta in senso stretto. Ne deriva che la sua rilevanza già in sede di valutazione dell'offerta economica e, di converso, l'insuscettibilità di ricorrere al soccorso istruttorio in caso di sua mancata produzione unitamente alla documentazione allegata all'offerta, Cons. Stato, sez. V, 13 ottobre 2020, n. 6168.

<sup>2</sup> La differenza tra appalto, che concerne le prestazioni rese all'Amministrazione, e la concessione di servizi pubblici riguarda sempre un articolato rapporto trilaterale, che interessa l'Amministrazione, il concessionario e gli utenti del servizio pubblico; normalmente, nella concessione di pubblici servizi il costo del servizio grava sugli utenti, mentre nell'appalto spetta all'amministrazione l'onere di compensare l'attività svolta dal privato, TAR Lombardia, Milano, sez. III, 4 agosto 2004, n. 3242. *Idem* Cons. Stato, Adunanza Plenaria, 7 maggio 2013, n. 13.

<sup>3</sup> Quando l'operatore privato si assume i rischi della gestione del servizio, rifacendosi sostanzialmente sull'utente mediante la riscossione di un qualsiasi tipo di canone, tariffa o diritto, allora si ha concessione: è la modalità della remunerazione, quindi, il tratto distintivo della concessione dall'appalto di servizi. Così, si avrà concessione quando l'operatore si assuma in concreto i rischi economici della gestione del servizio, rifacendosi essenzialmente sull'utenza, mentre si avrà appalto quando l'onere del servizio stesso venga a gravare sostanzialmente sull'amministrazione, Cons. Stato, sez. V, 6 giugno 2011, n. 3377.

<sup>4</sup> I servizi pubblici sono tutti quelli di cui i cittadini usufruiscono *uti singuli* e come componenti la collettività, perché rivolti alla produzione di beni e utilità per obiettive esigenze sociali, Cons. Stato, sez. V, 22 maggio 2005, n. 7345.

*standards* qualitativi; d) il mantenimento in capo all'Amministrazione concedente di poteri di indirizzo, vigilanza ed intervento, affinché il programma sia rispettato<sup>5</sup>.

È noto, altresì, nelle definizioni previste dall'art. 3 del d.lgs. n. 50/2016 è «*concessione di servizi*», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori, di cui alla lettera ll), riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi.

L'approdo si stabilizza nell'affermare che la concessione di servizi generalmente attiene ad attività che, per natura, oggetto e norme che la disciplinano, possono rientrare nella sfera di responsabilità dell'Amministrazione ed essere oggetto di diritti esclusivi o speciali, mentre nell'appalto, al contrario, all'aggiudicatario è erogato un prezzo da parte della stazione appaltante, che rimane titolare della gestione e dell'erogazione del servizio alla collettività.

Infine, la scelta del concessionario deve avvenire nel rispetto dei principi desumibili dal Trattato e dei principi generali relativi ai contratti pubblici e, in particolare, dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento, proporzionalità, previa gara informale a cui sono invitati almeno cinque concorrenti, se sussistono in tale numero soggetti qualificati in relazione all'oggetto della concessione, e con predeterminazione dei criteri selettivi.

Si può ritenere che attraverso la concessione l'Amministrazione da una parte, esprime il primo potere autoritativo che manifesta l'interesse al trasferimento di una propria funzione al soggetto concessionario, dall'altra parte, con la sottoscrizione del contratto – concessione le parti stabiliscono gli aspetti patrimoniali e i reciproci diritti ed obblighi<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Cons. Stato, sez. V, 2 maggio 2013, n. 2385, *idem* Cons. Stato, sez. VI, 4 settembre 2012, n. 4682.

<sup>6</sup> Le concessioni, nel quadro del diritto comunitario, si distinguono dagli appalti non per il titolo provvedimentale dell'attività, né per il fatto che ci si trovi di fronte ad una vicenda di trasferimento di pubblici poteri o di ampliamento della sfera giuridica del privato, né per la loro natura autoritativa o provvedimentale rispetto alla natura contrattuale dell'appalto, ma per il fenomeno di traslazione dell'alea inerente una certa attività in capo al soggetto privato, Cons. Stato, sez. VI, 15 maggio 2002, n. 2634. La distinzione tra concessione e appalto di servizi si fonda, dunque, sul criterio dell'assunzione del rischio operativo e delle modalità di remunerazione degli investimenti del contraente privato: la concessione di servizi instaura infatti un rapporto a titolo oneroso che prevede, quale corrispettivo per le prestazioni rese dal privato, il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione del servizio; nel caso dell'appalto di servizi, invece, non vi è trasferimento del rischio operativo al contraente privato, che ottiene la remunerazione delle prestazioni rese mediante il corrispettivo versato dalla stazione appaltante, TAR Umbria, sez. I, 8 settembre 2020, n. 405.

In ambito dei "servizi turistici" (c.d. *marketing turistico*) la realizzazione di un camping e l'affidamento in concessione (mediante apposita procedura pubblica) costituisce un meccanismo di rilancio del mercato e della concorrenza, con la valorizzazione dei beni di proprietà pubblica, ed un ritorno per il territorio in termini economici – sociali – culturali, costituendo una forma di promozione e sviluppo sostenibile dell'ambiente.

#### SCHEMA DI CONTRATTO PER LA COSTRUZIONE E GESTIONE DEL CAMPING DENOMINATO ... IN LOCALITÀ ...

Presso la sede ..., luogo ..., l'anno duemila... (20...), il giorno ... (*in lettere*) del mese di ..., si sono personalmente presentati e costituiti i signori:

DA UNA PARTE:

- ..., nato a ... (...) il ..., C.F. ..., domiciliato presso la Residenza municipale, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune (C.F. ...) in qualità di ..., autorizzato con atto ... (*indicare titolo di legittimazione, decreto nomina*).

DA UNA PARTE:

- ..., nato a ... (...) il ..., C.F. ..., domiciliato presso ..., il quale interviene nel presente atto in qualità di ... e legale rappresentante del ... (*indicare operatore economico/ditta/società/impresa aggiudicataria*) con sede a ... (...), in via... n. ... (C.F. ...- P. IVA ...), quale risulta dal certificato della C.C.I.A.A. agli atti del Comune prot. n. ... (*o altra anagrafica*).

LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE E IDENTIFICATE, CON QUESTO ATTO  
CONVENGONO QUANTO SEGUE.

PREMESSO CHE

- l'Amministrazione comunale ha reso noto, ai sensi degli artt. 166 e ss., del d.lgs. n. 50/2016, l'intenzione di realizzare l'intervento di realizzazione di un camping comunale, mediante concessione di costruzione e gestione<sup>7</sup>;
- con determinazione dirigenziale n. ... del ..., efficace, è stata aggiudicata la concessione di costruzione e gestione di un camping in località ... in Comune di ... (...) all'operatore economico ... a seguito dell'esperienza di gara di procedura aperta, ai sensi ... tenutasi in data ... (CIG ... CUP ...), intervento inserito nella programmazione (*in relazione al valore*), di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ..., esecutiva;
- l'offerta contiene il Piano economico finanziario di copertura della spesa e di gestione, comprensivo del progetto (*indicare livello*)<sup>8</sup>;

---

<sup>7</sup> L'Amministrazione aggiudicatrice deve indicare, in ottemperanza alla prescrizione dell'art. 167 del d.lgs. n. 50/2016, il valore presunto dell'affidamento e che, laddove impossibilitata per motivi oggettivi a farlo, Cons. Stato, sez. III, 5 dicembre 2019, n. 8340.

<sup>8</sup> Cfr. ANAC, Linee Guida n. 9, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti «*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*».

- l'investimento globale per realizzare l'intervento ammonta a € ..., di cui euro per lavori, e euro per spese tecniche ...<sup>9</sup>, + IVA per la durata di anni ...;
- il Responsabile del procedimento (RUP) ha verificato le condizioni per raggiungere la stipulazione del presente contratto di concessione, ai sensi dell'art. 76 e 165, comma 3 del Codice, nonché sui prezzi di mercato.

TUTTO CIÒ PREMESSO, E CONFERMATO COME PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, I COMPARENTI STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE.

#### Art. 1 – Premessa

Le Parti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto che la premessa costituisce parte integrante del presente atto, anche per quanto non allegato ma richiamato.

#### Art. 2 – Oggetto della concessione

Il Comune di seguito denominato semplicemente "*concedente*", come sopra rappresentato, affida in concessione all'operatore economico ..., di seguito denominato semplicemente "*concessionario*", in persona del ... (*indicare rappresentante legale*) che accetta e si obbliga per le seguenti prestazioni ... (*indicare gradi di progettazione ed esecuzione, ad es. realizzazione del progetto (indicare livello) approvato con determinazione n. ... del ..., efficace, dando atto che il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro e approvato dal concedente entro ... dalla presentazione, salvo rilievi, mentre costruzione e gestione delle opere ed impianti ...*).

La progettazione e l'esecuzione delle opere ed impianti succitati devono avvenire nello scrupoloso rispetto del progetto (*definitivo e del progetto esecutivo*) contenente le proposte di migliorative offerte in sede di gara (*cit. offerta o rinviare all'atto di aggiudicazione*) sotto l'osservanza del ... (*indicare*).

#### Art. 3 – Durata della concessione

La durata, ai sensi dell'art. 168 del D.Lgs. n. 50/2016, della concessione è stabilita in anni ... (...) così come risultante dall'offerta del concessionario e decorre dalla data di stipula del presente contratto.

Al termine della concessione non è dovuto al concessionario alcun indennizzo o compenso a titolo di avviamento, né a qualsiasi altro titolo anche per eventuali migliorie ed addizioni apportate.

#### Art. 4 – Canone di concessione e ammortamento

A far tempo dal 1° gennaio dell'anno successivo all'avvio della gestione e per tutto il periodo di gestione il concessionario è tenuto a versare il canone di concessione anticipato di € ... (...), così come risultante dall'offerta del concessionario.

---

<sup>9</sup> Spetta alla stazione appaltante determinare il valore della concessione e tale valore non può essere computato con riferimento al c.d. ritorno, e cioè al costo o canone della concessione, ma deve essere calcolato sulla base del fatturato generato dal consumo dei prodotti da parte degli utenti del servizio, TAR Piemonte, sez. I, 20 luglio 2021, n. 752.

Detto canone verrà aggiornato annualmente in base alle variazioni degli indici ISTAT nella percentuale di ... (*indicare criteri di aggiornamento*).

I versamenti vanno effettuati sul conto dedicato ...; allo scopo le Parti si impegnano al rispetto della disciplina in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'articolo 3, della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche, la cui violazione comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

La quota annuale di ammortamento dell'investimento risulta pari a euro ..., come previsto nel PEF, dando atto che il corrispettivo per il valore residuo dell'investimento non ammortizzato al termine della concessione verrà così ... (*indicare la somma o rinviare alle modalità stabilite nel PEF*).

#### Art. 5 – Diritti del concessionario e modalità di gestione

Al concessionario è dovuto, quale corrispettivo, il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il camping concesso in uso e realizzato come previsto dal progetto indicato nel precedente articolo 2, facendo propri i proventi della gestione stessa.

Facoltativo: Ai fini di assicurare l'equilibrio economico - finanziario della gestione, il concedente erogherà al concessionario il prezzo (*un contributo pubblico, ovvero nella cessione di beni immobili*) di € ... (...) IVA compresa (...).

Le modalità di adeguamento sono indicate nel PEF<sup>10</sup>.

Detto importo verrà liquidato in base a stati di avanzamento lavori predisposti dal Direttore lavori ed approvati dal Responsabile unico del procedimento in ... soluzioni come segue: ..., dando atto che il saldo finale verrà erogato dall'avvenuto collaudo tecnico amministrativo delle opere e all'accertamento dell'agibilità.

La gestione dovrà comunque essere effettuata sulla base dell'apposito piano di gestione presentato in sede di gara.

#### Art. 6 – Società di progetto e sub concessioni

L'Amministrazione comunale concede al concessionario di costituire una Società di Progetto, ai sensi degli artt. 165 e 184, del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., in forma di ... (*Società per Azioni o Società a Responsabilità Limitata anche consortile*), con capitale sociale di almeno € ... (...).

La Società di progetto diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Amministrazione comunale concedente.

Il camping potrà essere affidato in sub-concessione per quanto attiene alla gestione con onere a carico del concessionario di trasmettere preventivamente al concedente lo schema di contratto ai fini della verifica del rispetto del presente contratto.

Il concedente deve esprimersi tassativamente nel termine di ... (*indicare, giorni di tempo*), scaduto il quale la sub-concessione deve considerarsi assentita.

In ogni caso, unico referente nei confronti del concedente risulta il concessionario.

---

<sup>10</sup> Cfr. ANAC, Focus 8 – *Errata allocazione dei rischi nelle concessioni. Orientamenti per la pianificazione Anticorruzione e Trasparenza 2022*, 2 febbraio 2022.

## Art. 7 – Accessioni e proprietà dei beni

Tutte le opere immobiliari e gli impianti tecnologici eventualmente realizzati, durante la vigenza della concessione, con le relative pertinenze ed accessori, sono acquisite immediatamente ed automaticamente dalla concedente, con rinuncia da parte del concessionario ai diritti derivanti dall'art. 936, comma 2 del codice civile, fermo restando il diritto del concessionario di gestire gli immobili per l'intera durata della concessione.

Se durante l'esecuzione del presente contratto si renderà possibile la realizzazione di altre strutture di servizio agli impianti realizzati, nell'area concessa in uso, tale opportunità potrà essere accordata ed in tale sede si procederà anche ad una revisione della concessione, fatto salvo comunque, la cessione dei beni realizzati al patrimonio del concedente.

## Art. 8 – Obblighi del concessionario

Il concessionario si obbliga a favore della concedente a propria cura e spese:

- a) alla verifica del progetto ... ed alla realizzazione della progettazione esecutiva del camping in Comune di ..., di cui al precedente art. 2, che conterrà le migliorie proposte in sede di gara, incaricando idonei professionisti previo gradimento espresso dal concedente tramite il Responsabile del procedimento, ed assumendosi il relativo onere per quanto riguarda la progettazione esecutiva, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, la direzione dei lavori. Il concessionario dovrà richiedere ai professionisti le polizze assicurative per le prestazioni rese, ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. n. 50/2016 (*cf. ANAC Linee Guida n. 1, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recanti "Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria", e suoi aggiornamenti*);
- b) all'esecuzione, a perfetta regola d'arte, di tutti i lavori in conformità ai progetti di cui sopra ed in relazione alle migliorie presentate in sede di gara (*si può allegare sotto la lettera allegato "sub ...", per costituirne parte integrante e sostanziale, l'offerta prodotta dal concessionario in sede di gara*);
- c) ad ottenere prima dell'inizio dei lavori tutte le autorizzazioni, pareri e nulla osta necessari;
- d) i lavori potranno avere inizio solo a seguito dell'autorizzazione e delle verifiche a cura del Responsabile del procedimento, e comunque entro ... dalla sottoscrizione del presente contratto;
- e) ad osservare, per quanto attiene all'aliquota dei lavori che intende ad affidare a soggetti terzi, le disposizioni dall'art. 174 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e quanto prevede il decreto legislativo n. 81/2008 e s.m.i. in quanto committente, come previsto in sede di offerta;
- f) a sostenere le spese per il collaudo. I collaudatori verranno nominati dal concessionario, a seguito del gradimento del concedente. Le eventuali visite di collaudo in corso d'opera saranno concordate direttamente dal Direttore dei lavori con il Responsabile unico del procedimento; al termine dei lavori sarà redatto il certificato di collaudo provvisorio ed il certificato di collaudo finale sarà redatto entro ... mesi dalla data di ultimazione dei lavori;
- g) all'assunzione di tutti gli oneri per canoni, diritti e tariffe per le utenze di servizi, ivi compresi i relativi allacciamenti, nonché quanto altro necessario per il

completamento e l'esecuzione di tutti i lavori e per la successiva gestione del complesso immobiliare oggetto della presente concessione;

h) ad eseguire durante tutto il periodo della concessione, a sua cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale stato e funzionalità del camping per lo scopo al quale è destinato, provvedendo, ove necessario, al rinnovo degli impianti o parte di essi, in modo da riconsegnare al concedente senza compenso alcuno alla scadenza della concessione, la stessa struttura in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.

i) per garantire il rispetto degli obblighi di corretta manutenzione e decoro, entro il ... di ogni anno, il concedente, mediante tecnico incaricato, provvederà ad eseguire una verifica ispettiva sul complesso immobiliare oggetto di concessione, accertando, in contraddittorio con il concessionario, gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli eventuali rinnovi totali e parziali degli impianti, necessari per riportare lo stesso complesso immobiliare alle ottimali condizioni di uso; le relative spese saranno ad esclusivo carico del concessionario;

j) qualora il concessionario non provveda a completare i lavori di manutenzione richiesti entro il termine indicato, l'Amministrazione concedente procederà ad incamerare la fideiussione di cui al successivo art. 10, nei termini e con le modalità ivi previste, e provvederà in proprio all'esecuzione dei lavori in danno, senza che il concessionario possa, in alcun modo, opporvisi;

k) a nominare, prima dell'inizio della gestione e per la gestione stessa, un referente generale, previa acquisizione del gradimento concedente; in caso del cambiamento di referente nel corso della gestione questo dovrà essere tempestivamente comunicato al concedente che esprimerà il proprio gradimento;

l) a presentare il consuntivo dell'attività che, oltre a documentare l'effettivo svolgimento delle iniziative/attività previste nel piano previsionale, consenta di valutare il soddisfacimento degli obiettivi;

m) il concessionario è tenuto a partecipare alle diverse iniziative promozionali organizzate dall'Amministrazione concedente e ad erogare, attraverso le proprie strutture e per quanto nelle proprie possibilità, informazioni ed assistenza logistica ai turisti in visita sul territorio. L'Amministrazione concedente, per parte sua e per quanto di competenza, si impegna ad inserire il camping nell'ambito delle proprie offerte turistiche e nel sito *web* del Comune;

n) il concessionario è tenuto a realizzare, in modo continuativo, un'azione di monitoraggio del grado di soddisfazione dell'utenza, mettendo a disposizione di questa ultima una scheda di valutazione dei servizi fruiti. Tale scheda deve contenere l'indicazione dei soggetti cui rivolgersi per eventuali lamentele e, tra questi, almeno un recapito fornito dall'Amministrazione concedente; analoga indicazione deve essere riportata su supporto ed in posizione ben visibili all'interno del camping;

o) il concessionario è, inoltre, tenuto a dare evidenza al concorso di risorse di ...;

p) ad assumere la figura di committente, di cui al d.lgs. n. 81/2008, e s.m.i. per quanto attiene ai lavori affidati a soggetti terzi;

q) alla nomina del Direttore dei lavori sul quale il concedente dovrà esprimere il proprio gradimento, con tenuta di regolare contabilità secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche;



- r) alla nomina dei coordinatori per la sicurezza nelle due fasi, ai sensi del d.lgs. n. 81/2008 e s.m.i., sui quali il concedente dovrà esprimere il proprio gradimento e all'adozione dei protocolli sulle misure sanitarie/emergenziali;
- s) il tempo utile per l'esecuzione dei lavori resta fissato in ... giorni naturali, successivi e continui che decorrono dalla data di consegna dell'area.

#### Art. 9 – Varianti in corso d'opera

La concessione può essere modificata nei casi e modalità previsti dall'art. 175 del Codice, al quale le Parti rinviano integralmente.

Eventuali varianti nel corso dei lavori, sono subordinate all'approvazione dell'Amministrazione concedente; così pure le variazioni sostanziali all'interno del camping nel corso della gestione.

Le varianti restano, comunque, totalmente a carico del concessionario.

Ogni variazione dovrà essere preventivamente autorizzata in forma scritta.

#### Art. 10 – Garanzie

L'Operatore economico ha presentato, agli atti dell'Amministrazione prot. n. ..., garanzia definitiva, di cui all'art. 103, comma 1 del Codice, della ..., n. ... del ... per una somma pari a € ... (*in cifre e lettere*) a garanzia degli oneri per il mancato od inesatto adempimento delle obbligazioni contrattuali, e una polizza assicurativa, ai sensi dell'articolo 103, comma 7 del Codice, n. ... rilasciata da ... pari € ... (*in cifre e lettere*) per i rischi di esecuzione dei lavori da qualsiasi causa determinati e che prevede anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori.

Le garanzie in materia per il corretto adempimento, a prima richiesta o a prima domanda (*fideiussione bancaria o polizza assicurativa*), riporta espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Per quanto non previsto le Parti rinviano all'art. 103 del Codice dei contratti.

Il concessionario si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a stipulare, dopo l'ultimazione dei lavori e prima dell'inizio della gestione, e per tutta la durata di quest'ultima apposita polizza di assicurazione con massimale pari a € ... per la copertura dei danni comunque subiti dall'opera durante tutto il corso della gestione. Tale massimale dovrà essere incrementato annualmente secondo la valutazione calcolata in base agli indici ISTAT.

Tale ultima polizza dovrà altresì prevedere la responsabilità civile nei confronti di terzi durante tutto il periodo della gestione e dovrà avere un massimale non inferiore a € ... rivalutato annualmente come sopra detto.

La mancata attivazione o conservazione di tali garanzie costituisce grave inadempimento, con conseguente risoluzione di diritto del contratto.

L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte del concessionario non comporta l'inefficacia delle garanzie. Resta comunque ferma la responsabilità del concessionario.

## Art. 11 – Penali

In caso di ritardo nell'inizio dei lavori secondo quanto previsto dall'articolo 8 del presente contratto, il concessionario è tenuto a corrispondere al concedente una penale pari ad € ... per ogni giorno di ritardo.

In caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori in base alla durata stabilita nel bando di gara il concessionario è tenuto a corrispondere al concedente una penale pari ad € ... per ogni giorno di ritardo.

La gestione dovrà necessariamente iniziare entro ... mesi dalla data di approvazione del collaudo dei lavori.

In modo specifico, le penali sono così elencate ... (*riportare importi ed oggetto*).

## Art. 12 – Modalità di esecuzione dei lavori

Il concessionario si obbliga con il presente contratto ad eseguire i lavori mediante la propria organizzazione di impresa, affidando eventualmente a terzi il ...% dei lavori così come già indicato nella domanda di partecipazione alla gara.

## Art. 13 – Ulteriori garanzie

Il concessionario resta comunque responsabile nei confronti del concedente dell'esatto adempimento degli obblighi nascenti dalla presente concessione.

In ogni caso il concessionario si obbliga a tenere indenne il concedente da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza della esecuzione di tutti i lavori facenti parte del progetto esecutivo e delle migliorie proposte in sede di gara e della gestione del camping, per il mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse sia con l'esecuzione di tutti i lavori succitati, sia con la manutenzione e la gestione del camping stesso.

Il concedente non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e di servizi, ovvero con i terzi in genere, salvo quando previsto dalla disciplina in materia di tracciabilità, in quanto applicabile.

Rimane peraltro stabilito che nei contratti aventi ad oggetto l'esecuzione dei lavori stipulati tra il concessionario ed eventuali esecutori, il concessionario dovrà imporre l'osservanza delle leggi, dei regolamenti e dei capitolati richiamati nel presente atto e negli allegati, che disciplinano l'esecuzione dei lavori pubblici con particolare riferimento al d.lgs. n. 50/2016; particolare rilievo dovranno assumere nei citati contratti le norme di tutela dei lavoratori, nonché il rispetto preciso di tutti gli obblighi assunti dal concessionario nei confronti del concedente, anche con riferimento agli obblighi di tracciabilità.

Resta inteso, in ogni caso, che la violazione della disciplina in materia di tracciabilità delle operazioni finanziarie relative al presente contratto, ovvero l'accertamento che nei contratti del concessionario con i subappaltatori e i subcontraenti della filiera delle imprese, a qualsiasi titolo interessate alla presente fornitura, non sia inserita una clausola sull'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari, ovvero la mancata comunicazione dell'inadempimento del subappaltatore o subcontraente della filiera

delle imprese, a qualsiasi titolo interessate alla presente fornitura, delle obbligazioni di tracciabilità finanziaria, è causa di risoluzione del contratto, ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, della legge n. 136/2010.

Allo stesso modo eventuali contratti di sub-concessione relativi alla gestione non potranno essere in contrasto con le norme vigenti e con le clausole del presente contratto.

In ogni caso, il concessionario si obbliga ad osservare integralmente nei confronti dei propri dipendenti il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi di lavoro, nazionale e territoriale, in vigore ed ancora a rispettare tutti gli adempimenti assicurativi e previdenziali previsti dalla legislazione vigente, compresa la disciplina in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (*cf. Circolare Ministero de lavoro e delle politiche sociali n. 5 del 11 febbraio 2011*).

Art. 14 – Fallimento e risoluzione del contratto per grave inadempimento del concessionario

Il concedente in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario concessionario prima dell'ultimazione dei lavori, procederà nel seguente modo ... (*riportare procedura*).

È fatto comunque salvo il diritto al risarcimento dei danni a favore del concedente in caso di risoluzione del contratto dovuto a fatto del concessionario, ovvero ... (*indicare*).

Si applicano le norme dell'art. 176 del D.Lgs. n. 50/2016, per quanto non stabilito.

Art. 15 – Controversie

Qualsiasi controversia di natura tecnica o giuridica che dovesse sorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso e/o al termine della concessione, foro esclusivo quello del Tribunale di ..., dando atto che le Parti eleggono espressamente domicilio legale presso la residenza comunale.

Art. 16 – Spese a carico del concessionario

Tutte le spese del presente contratto, nessuna esclusa ed eccettuata, inerenti e conseguenti – comprese quelle inerenti le spese di bollo/registrazione necessarie occorrenti per l'esecuzione e gestione dei lavori e del contratto – sono a totale carico del concessionario senza diritto di rivalsa.

Art. 17 – Norme di chiusura

Le parti si impegnano a concordare ogni ulteriore atto di attuazione, integrazione e precisazione del presente contratto, che nel comune interesse e vantaggio consenta la più sollecita, sicura ed economica realizzazione dell'iniziativa.

Costituiscono allegati al presente contratto: il Piano Economico Finanziario (PEF) e di Gestione (oppure, PEFG), il Progetto Esecutivo, comprensivo del Capitolato speciale (relativo ai lavori), il Cronoprogramma.

Per quanto non disciplinato nel presente contratto le Parti rinviando al d.lgs. n. 50/2016.

Il Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto autorizza l'Amministrazione al trattamento dei dati personali che lo riguardano, manifestando

consenso espresso e avendo ricevuta l'informativa sul trattamento, dichiarando che qualora nell'esecuzione del contratto acquisisca dati e/o informazioni la cui titolarità del trattamento, ai sensi del decreto legislativo n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, è in capo all'Amministrazione dovrà trattare i suindicati dati personali nel rispetto integrale della normativa citata, ed in modo specifico della parte relativa alle misure di sicurezza.

In modo specifico, per quanto riguarda gli obblighi e i diritti, nonché le modalità di trattamento dei dati e la custodia degli stessi, si rinvia al provvedimento di designazione consegnato separatamente dall'Amministrazione (*indicare n. prot.*).

Il Concessionario si obbliga, nell'esecuzione del contratto, a rispettare e a far rispettare dai propri dipendenti o collaboratori, quando operano presso le strutture del Comune o al servizio dello stesso, gli obblighi di condotta e le misure di prevenzione della corruzione e della trasparenza per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, previsti dal Codice di comportamento dei dipendenti dell'Amministrazione e del PTPCT, consapevole che la violazione degli obblighi di comportamento e delle misure di prevenzione comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora, in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave, previo espletamento di una procedura che garantisca il contraddittorio.

Ai fini della tassa di registro, trattandosi di prestazione di servizi soggetta ad IVA, le parti chiedono la registrazione del presente atto a tassa fissa, ai sensi dell'articolo 40, del DPR n. 131/1986, e tutte le altre agevolazioni di legge.

Letto, confermato e sottoscritto mediante firma digitale.